令和　８年（ケ）第　　３５１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　吉　川　直　子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前　９時３０分 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１１時００分 東京地方裁判所民事第２１部
特別売却実施期間	令和　８年１２月２４日　午前　９時２０分から 令和　８年１２月２８日　午後　５時００分まで	
買受申出の保証の提供方法	下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）	☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１１月２５日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	54,800,000 43,840,000		10,960,000	130,494	27,962
備考					

令和　８年（ケ）第　　３５１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　練馬区豊玉北六丁目１番地２

建物の名称　　ディアマークスキャピタルタワー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　豊玉北六丁目１番２の１７０９

建物の名称　　１７０９

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１７階部分　　７０．４４平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　練馬区豊玉北六丁目１番２

地　　目　　宅地

地　　積　　３４３７．９２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２０９７８７分の７３０２

令和　8年（ケ）第　　３５１号

物　件　明　細　書

令和　8年１１月　4日
東京地方裁判所民事第２１部
裁判所書記官　吉　川　直　子

1　不動産の表示
【物件番号１】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
Ｂが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《　注　　意　　書　》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して，執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか，ＢＩＴシステムのお知らせメニューにも登載されています。

令和　８年（ケ）第　　３５１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　練馬区豊玉北六丁目１番地２

建物の名称　　ディアマークスキャピタルタワー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　豊玉北六丁目１番２の１７０９

建物の名称　　１７０９

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１７階部分　　７０．４４平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　練馬区豊玉北六丁目１番２

地　　目　　宅地

地　　積　　３４３７．９２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２０９７８７分の７３０２

令和８年（ケ）第　３５１号
令和８年　９月　３日　受理
令和８年１０月１９日　提出
（評価人　　菱村　寛　　）

現 況 調 査 報 告 書

東京地方裁判所
執行官　　岡　　克　吉

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　３５１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　練馬区豊玉北六丁目１番地２

建物の名称　　ディアマークスキャピタルタワー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　豊玉北六丁目１番２の１７０９

建物の名称　　１７０９

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１７階部分　　７０．４４平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　練馬区豊玉北六丁目１番２

地　　目　　宅地

地　　積　　３４３７．９２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２０９７８７分の７３０２

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	練馬区豊玉北６丁目２番１－１７０９号 ディアマークスキャピタルタワー
建物	物件１
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者　　■その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■　月額は次のとおり 管理費（全体）　12,600円 修繕積立金（全体）　12,560円 管理費（住宅）　8,000円 修繕積立金（住宅）　14,170円 共用駐車場料　26,000円 インターネット料　1,000円 令和８年１０月９日現在 ■滞納はない □滞納がある　　年　月分～　年　月分 計　　円 □遅延損害金　　円（年利　%）
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス
その他の事項	
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　）□　（符号　）
形状	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　） □　（符号　）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　年　月　日
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（占有関係用　〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件１　関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■B
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■B（占有者）□　　）の陳述／■提示文書（回答書）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		令和　年　月　日
最初の契約等	契約日	令和　年　月　日
	期間	令和　年　月　日から　□令和　年　月　日まで　２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　年　月　日から　□令和　年　月　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者Ａ　□その他の者（　　）
	借主	■占有者Ｂ　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金　　円（毎月　　日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
B （占有者）	1　私は、本件所有者Aの配偶者です。 2　本件建物は、私が居宅として使用しており、室内で犬及び猫を十数匹飼育しています。 　本件所有者Aは、本件建物に居住していません。 3　本件所有者Aとの間に賃貸借契約等はなく、無償で使用しています。 4　私が提出した回答書では、私が本件建物を所有している旨記載されていますが、これは身内で配偶者であるAが所有しているという趣旨です。 　また、本件所有者Aが提出した回答書では、本件建物を自己使用している旨記載されていますが、これは身内で配偶者である私が使用しているという趣旨です。 （令和８年９月２９日面接聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2　本件建物室内で犬及び猫十数匹が飼育されており、異臭がする。
3　物件１建物の占有状況は、関係人の陳述及び提出された回答書等の内容並びに現場の状況から、２枚目及び３枚目記載のとおり報告する。

以　上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年９月１７日 ：　－　：	当庁（郵便）	■所有者に対し、照会書送付
令和８年９月１７日 15：10－15：40	物件所在地	■物件確認　■物件調査　■占有調査　■写真撮影 □図面作成 ■居住者に対し、通知書・照会書差置き
令和８年９月２８日 ：　－　：	当庁（ファックス）	■管理費に関する調査
令和８年９月２９日 10：10－10：30	物件所在地	■物件確認　■物件調査　■占有調査　■写真撮影 ■図面作成　■評価人を同行 ■占有者Ｂに　面接聴取
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		
令和　年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

■　令和８年９月２９日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　年　月　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

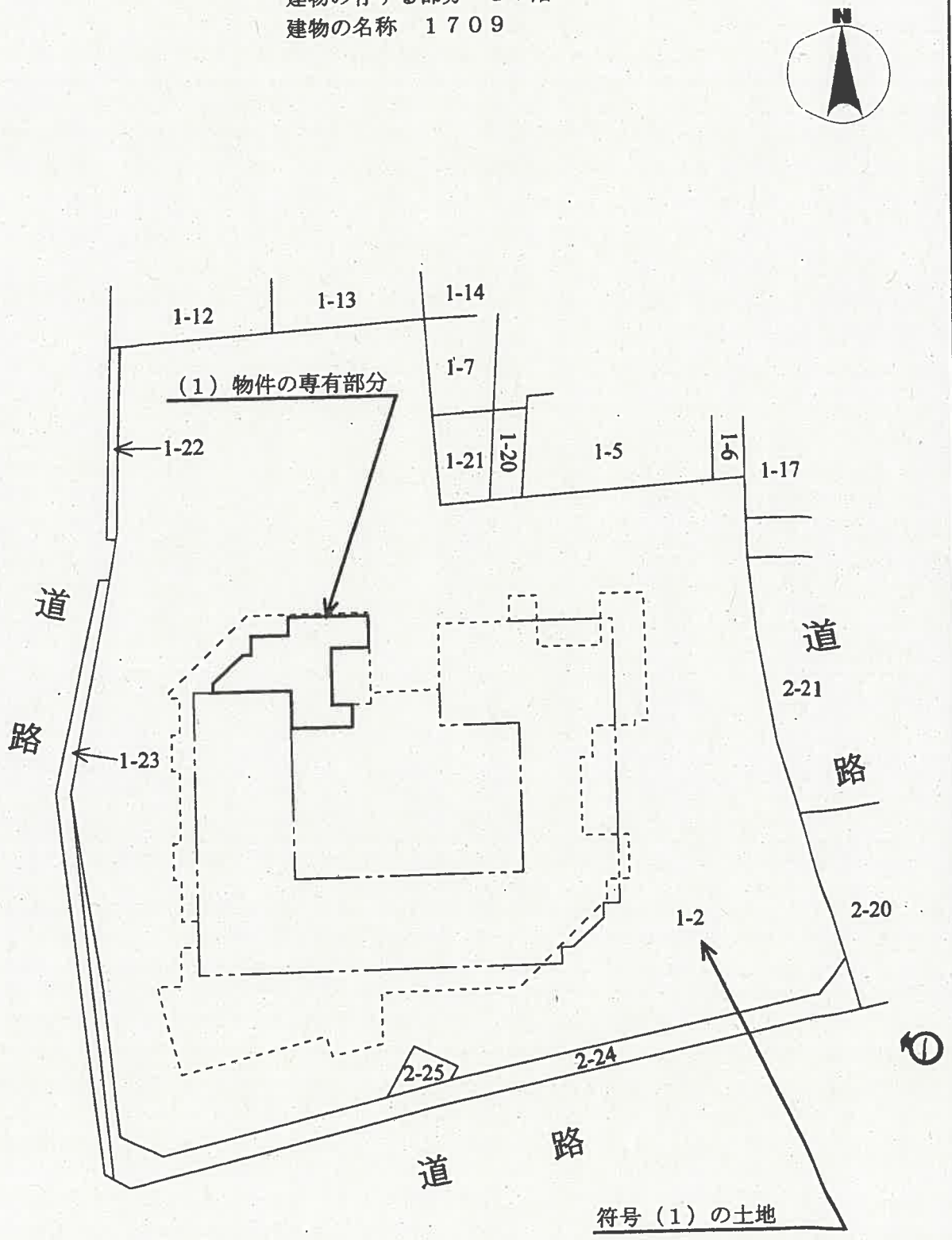
（写真　３点添付）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和８年（ケ）第３５１号

建物の存する部分　１７階
建物の名称　１７０９

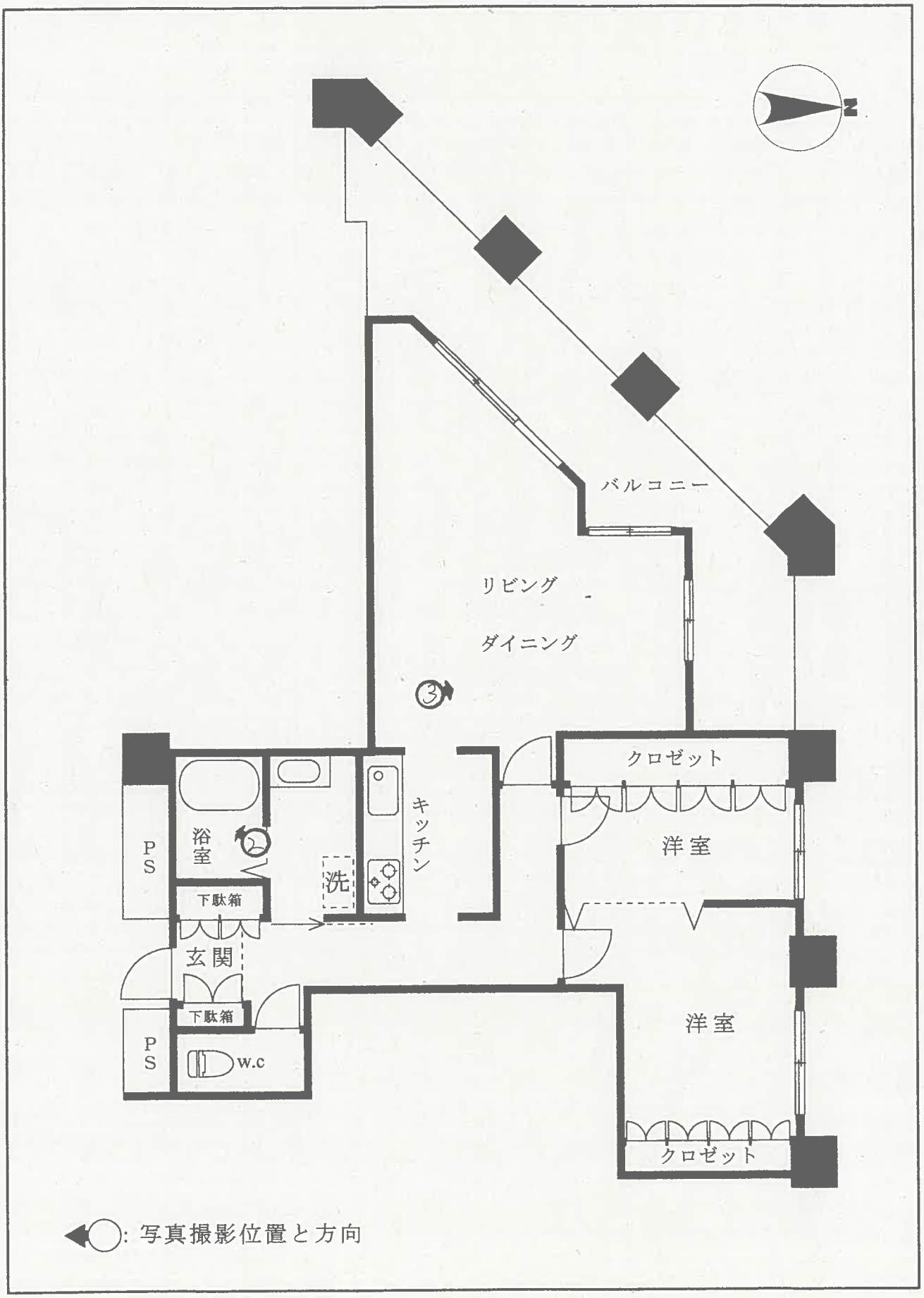


◀◯：写真撮影位置と方向

（ 7 枚目）

建物間取図

令和8年（ケ）第３５１号



◀◯: 写真撮影位置と方向

（ 8 枚目）

1



2



3



令和８年（ケ）第351号
令和８年９月29日　　現地調査
令和８年10月15日　　評　　価

東京地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　菱　村　　寛

第１　評価額

物件番号	評　価　額
物件１	金 54,800,000 円

第２　評価の条件

1. 本件評価では、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求める。
したがって、求めるべき評価額は、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるため法定手続きを取らなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）などの特殊性を反映した価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行う。調査日以降発生した物件の現状変化は、原則として考慮しない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な範囲に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づく。

第３　目的物件

番号	登記上の所在等	現況
物件１	次の物件目録記載のとおり。	住居表示：練馬区豊玉北 6-2-1 マンション名：ディアマークスキャピタルタワー 部屋番号：1709 号
番号	特記事項	
物件１	本件マンションは、「目白通り」沿いに立地する超高層マンションである。 4 階以上は、全 286 戸の住戸がある。また、低層階は、「目白通り」対面の練馬区役所と高架の歩行者専用道（以下「やすらぎ歩道橋」）で結ばれ、1 階と 3 階に店舗がある。	

※現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

令和　8年（ケ）第　　３５１号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　練馬区豊玉北六丁目１番地２

建物の名称　　ディアマークスキャピタルタワー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　豊玉北六丁目１番２の１７０９

建物の名称　　１７０９

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１７階部分　　７０．４４平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　練馬区豊玉北六丁目１番２

地　　目　　宅地

地　　積　　３４３７．９２平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　２２０９７８７分の７３０２

第 4　目的物件の位置・環境等

1.　土地の概況及び利用状況等

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">西武池袋線ほか各線「練馬」駅中央口から南西方へ道路距離約 290m（徒歩約 4 分）に位置する。また、同駅西口から南方へ道路距離約 150m（徒歩約 2 分）に位置する。附属資料「位置図」を参照。</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">高層店舗付共同住宅などの建ち並ぶ商業地域</td></tr>
<tr><td rowspan="5">主な公法上の規制等
（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）</td><td>都市計画区分</td><td>市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td></tr>
<tr><td>指定建蔽率</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>指定容積率</td><td>600%</td></tr>
<tr><td>防火規制
その他</td><td>防火地域</td></tr>
<tr><td rowspan="4">画地条件</td><td>地積（登記）</td><td>3,437.92 ㎡</td></tr>
<tr><td>形状</td><td>略台形地</td></tr>
<tr><td>間口・奥行</td><td>東側間口約 45m・奥行約 60m</td></tr>
<tr><td>地勢
その他</td><td>台地上の緩やかな起伏地
目的土地の外周部分には、後述する総合設計制度による公開空地がある。</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況等</td><td colspan="2">目的土地は、次の道路に概ね等高に接面する三方路地である。
<table>
<tr><th>間口</th><th>幅員・種別</th><th>建築基準法</th><th>備考</th></tr>
<tr><td>東側約 45m</td><td>約 12m 区道</td><td>42 条 1 項 1 号</td><td>通称「マロニエ通り」
やすらぎ歩道橋入口がある（注 1）</td></tr>
<tr><td>南側約 60m</td><td>約 6m 区道</td><td>42 条 1 項 1 号</td><td>西端が目白通りに接続</td></tr>
<tr><td>西側約 70m</td><td>約 5～6m 区道</td><td>42 条 1 項 1 号</td><td>南端が目白通りに接続</td></tr>
<tr><td>南西端約 4m</td><td>約 25m 都道</td><td>42 条 1 項 1 号</td><td>通称「目白通り」（注 2）</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件 1 を含む一棟の建物の敷地に供用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面」を参照。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">供給処理施設</td><td>上水道</td><td>あり（敷地へ引き込んでいる）</td></tr>
<tr><td>都市ガス</td><td>あり（敷地へ引き込んでいる）</td></tr>
<tr><td>下水道</td><td>あり（敷地へ引き込んでいる）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">目的物件の敷地利用権</td><td>権利の種類</td><td>敷地権登記された所有権</td></tr>
<tr><td>持分割合</td><td>7302／2209787</td></tr>
</table>

特記事項	（注 1）やすらぎ歩道橋 マロニエ通りから、本件マンションの公開空地に設けられた階段・3 階ピロティと「目白通り」上空の屋根付き歩道橋を経由して、練馬区役所 2 階入口へ至る高架の歩行者専用道。 （注 2）南西端の接面道路 目的土地の南西端は、「目白通り」と、これから K 字状に分岐する 2 条の区道（南側・西側区道）との四叉交差点に接面する。（附属資料「公図写し」参照）

2. 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ディアマークスキャピタルタワー	
建物の用途	共同住宅（家族世帯向け住戸×286戸）、店舗	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成13年2月19日新築（登記） 約26年 約34年
構造等	構造 延床面積 その他	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付35階建 27,799.52㎡（登記） ダブルチューブ架構（柱と梁を、外周部と吹抜けを囲む内周部とに配置）を採用しており、住戸内の柱・梁の突出が少ない。
仕様	外壁 その他	タイル貼りほか
設備等	オートロック、宅配ボックス、エレベータ、防災センター・フロント、ラウンジ、多目的ルーム、トランクルーム、タワー駐車場、駐輪場、バイク置場、ごみ置場、スプリンクラー、航空障害灯、ホバリング設備ほか	
建物の品等	優る	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり 野村不動産パートナーズ株式会社 委託管理
管理の状況	普通	
特記事項	□建築確認など（建築計画概要書等による）	

建築確認等	建築確認：5（H11.1.11）ほか 完了検査：133（H13.3.8）
建築主	鹿島建設株式会社ほか
施工者	鹿島建設株式会社
土地	敷地面積3,437.92㎡ 本件マンションの敷地は、総合設計制度（建築基準法第59条の2第1項）の適用により、容積率600%が738%まで緩和されている。
計画建物	RC・一部S造B1F付35F　共同住宅・店舗 延べ面積31,745.17㎡（容積不算入部分を含む）

(2) 専有部分の概要

構造・種類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位置	17階（1709号室）・不整形な角住戸 主要開口部の方位：北西向き	
床面積	専有面積	70.44㎡（登記）
	現況床面積	91.84㎡（固定資産課税台帳）
間取り	2LDK	
バルコニー等	北西側にバルコニーが、北側に窓がある。	
仕様	天井	ビニルクロスほか
	内壁	ビニルクロスほか
	床	フローリングほか
	設備	給湯器、キッチン、浴室（乾燥機付き）、洗面室、トイレ、床暖房ほか
	その他	
保守管理の状態	大量の雑貨などが置かれており、屋内の移動に支障がある。また、十数匹の小型犬などを屋内で放し飼いしており、糞尿による床の汚損が各所に見られる上、強いアンモニア臭がある。保守管理の状態は劣る。	
管理費等 （令和8年9月00日現在）	管理費	月額20,600円（全体12,600円、住宅8,000円）
	修繕積立金	月額26,730円（全体12,560円、住宅14,170円）
	その他	共用駐車場料：月額26,000円
		インターネット料：月額1,000円
	滞納額	回答なし
	遅延損害金	回答なし
利用状況等	所有者の親族が居住している。	
特記事項		

第5　評　価

目的物件は区分所有建物及びその敷地であり、買受人が投資用不動産として保有することも社会的・経済的観点から合理的と判断される。そこで、積算価格と収益価格を試算して、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を下記のとおり決定した。

Ⅰ　積算価格の試算

1. 基礎となる価格

①建物価格

類似建物の建築費等と比較して目的建物の再調達原価を求め、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価 ア	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物価格 エ
470,000円／㎡	×91.84㎡	×0.54	＝23,310,000円

ｱ.　再調達原価：一棟の建物の平均単価

ｲ.　現況床面積：固定資産課税台帳による共用部分の按分面積を含む床面積。

ｳ.　現価率：

・経過年数約26年、経済的残存耐用年数約34年、観察減価率5%（管理の状況等を考慮）

・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を次のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

現価率：34年÷（26年＋34年）×（1－0.05）＝0.54（小数第3位を四捨五入）

ｴ.　建物価格：1万円未満を四捨五入した。

②敷地権価格

目的土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格単価		地積 ウ	建付増減価 エ	敷地権の割合 オ	敷地権価格 カ
標準画地価格 ア	個別格差 イ				
1,990,000円/㎡	×1.20	×3,437.92㎡	×1.00	×7302/2209787	＝27,130,000円

ｱ. 標準画地価格：次の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して、地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、間口・奥行・規模等が標準的な画地を想定した。

地価調査　練馬（基）5-6

（公示価格等）	（時点修正）	（標準化補正）	（地域格差）	（規準価格）
2,030,000 円／㎡	×103/100	×100/100	×100/105	＝1,990,000 円/㎡

（上 3 桁未満四捨五入）

・時点修正：令和 8 年 7 月 1 日から評価日までの推定変動率。

・標準化補正：公示地等の個別的要因を考慮して、補正率を査定した。

・地域格差：公示地等の所在地域の特性（商況が優る等）を考慮して、地域格差を査定した。

ｲ. 個別格差：目的土地の個別的要因（規模の大きい三方路地、容積率緩和など）を考慮して、個別格差を査定した。

ｳ. 地積：登記数量

ｴ. 建付増減価：建物と敷地との適応状態を考慮して、修正率を査定した。

ｵ. 敷地権の割合：登記記録による。

ｶ. 敷地権価格：1 万円未満を四捨五入した。

2. 積算価格

目的物件の積算価格を次のとおり試算した。

建物価格 ア	敷地権価格 イ	価格補正 ウ	個別格差 エ	占有減価修正 オ	積算価格 カ
（23,310,000 円	＋27,130,000 円）	×1.50	×0.91	×1.00	＝68,850,000 円

ｱ. 建物価格：前記 1①

ｲ. 敷地権価格：前記 1②

ｳ. 価格補正：類似マンション住戸の取引価格等を考慮して、補正率を査定した。

ｴ. 個別格差：

・階層別修正‥0.97（35 階建て店舗付き共同住宅の 17 階）

・位置別修正‥0.95（北西向きの不整形な 2LDK 角住戸）

・その他修正‥0.99（保守管理の状態が劣る）

・相乗積‥0.97×0.95×0.99＝0.91（小数第 3 位を四捨五入）

ｵ. 占有減価修正：必要なし。

ｶ. 積算価格：1 万円未満を四捨五入した。

Ⅱ　収益価格の試算

目的物件の収益力を把握するため、新たに賃貸することを想定して、収益還元法を適用する。
目的物件の賃貸により保有期間中に得られる純収益の現価の総和に、保有期間末の復帰価格の現価を加え、DCF 法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を次のとおり試算した。
なお、収集可能な資料には限界があり、また競売による売却後の現実の賃貸借は特定の当事者間の契約行為によるので、必ずしも想定した純収益等が実現するものではない。

3年間の純収益の現価の総和	復帰価格の現価					収益価格
	4年目の純収益	最終還元利回り	3年目末の復帰価格	複利現価率	復帰価格の現価	
			ｲ÷ｳ×(1-0.03)		ｴ×ｵ	ｱ＋ｶ
ア	イ	ウ	エ※1	オ※2	カ	キ
5,350,952円 (12.7%)	1,848,740円	4.3%	41,704,135円	0.8839	36,862,285円 (87.3%)	42,210,000円 (100%)

※1　売却に要する仲介手数料を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2　複利現価率の計算式

1÷（1＋4.2%）^{3}＝0.8839（小数第5位を四捨五入）

ｱ.　3年間の純収益の現価の総和：保有期間中（1～3年目）に得られる純収益を複利現価率で割り引いた現在価値の総和。

ｲ.　4年目の純収益：保有期間末の翌年の純収益。

ｳ.　最終還元利回り：標準的な還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

ｴ.　3年目末の復帰価格：4年目の純収益を最終還元利回りで除して求めた売却価格から、目的物件の売却に要する仲介手数料を控除した価格。

ｵ.　複利現価率：標準的な還元利回り等を考慮して査定した割引率を用いて算定した。

ｶ.　復帰価格の現価：3年目末の復帰価格の現在価値。

ｷ.　収益価格：3年間の純収益の現価の総和と復帰価格の現価の合計。1万円未満を四捨五入した。

Ⅲ　評価額の決定

1.　試算価格の調整

積算価格は、不動産価格の費用面に着目して試算した価格である。本件では、土地・建物の価格等を適切に査定した上、類似物件の取引価格等を考慮して、不動産価格の取引面も的確に反映したので、精度・規範性の高い価格を求めることができた。

収益価格は、不動産価格の収益面に着目して試算した価格である。本件では、純収益や還元利回り等を適切に査定したので、精度の高い試算価格を求めることができた。

以上の検討に加え、目的物件は家族世帯向け住戸であることを踏まえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌して、調整後の価格を次のとおり求めた。

① 積算価格	68,850,000円
② 収益価格	42,210,000円
③ 調整後の価格	68,500,000円

2.　評価額

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価、その他の控除を考慮して、評価額を次のとおり決定した。

調整後の価格 ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除 オ	評価額 カ
68,500,000円	×1.00	×0.80	×1.00	－	＝54,800,000円

ｱ.　調整後の価格：前記 1③

ｲ.　市場性修正：修正の必要なし。

ｳ.　競売市場修正：「第 2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮して修正を行う。

ｴ.　滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮して修正を行う。本件は修正の必要なし。

ｵ.　その他の控除：買受人の引受けとなる敷金等の預り金を控除する。本件は控除の必要なし。

ｶ.　評価額：1 万円未満を四捨五入した。

第 6　参考価格資料

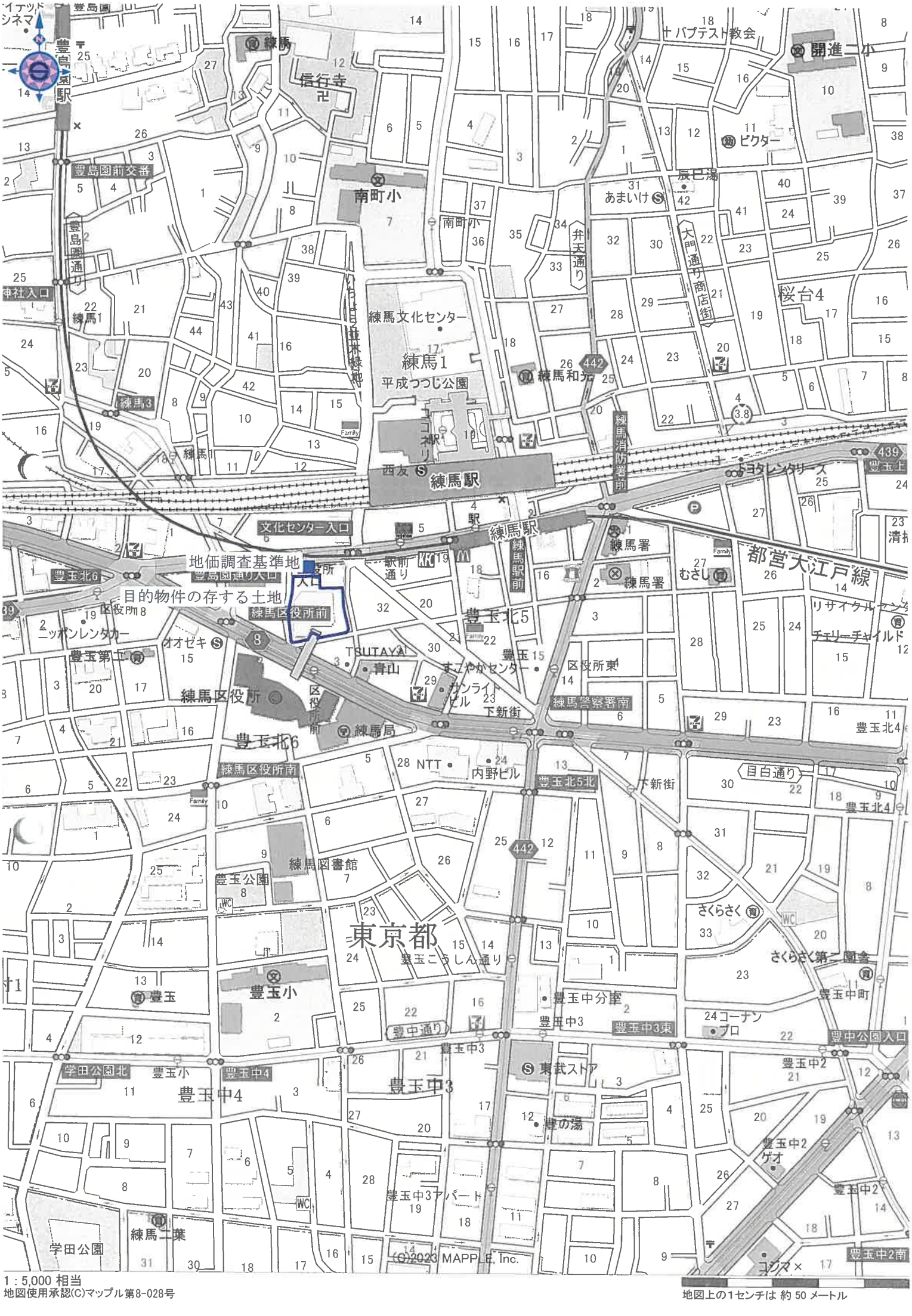
地価調査	練馬（基）5-6
所在：	練馬区豊玉北 6 丁目 1 番 13（豊玉北 6-1-8）
価格：	2,030,000 円／㎡
価格時点：	令和 8 年 7 月 1 日
位置：	「練馬」駅中央口から道路距離約 280m（同駅西口から道路距離約 140m）
地積：	176 ㎡
供給処理施設：	水道、都市ガス、下水
接面街路：	北側 16.5m 都道
用途指定等：	商業地域、指定建蔽率 80%、指定容積率 600%、防火地域
地域の概要：	高層店舗付事務所などが建ち並ぶ商業地域

第 7　附属資料

位置図
公図写し（A3 判を A4 判に縮小）
建物図面・各階平面図写し（同上）

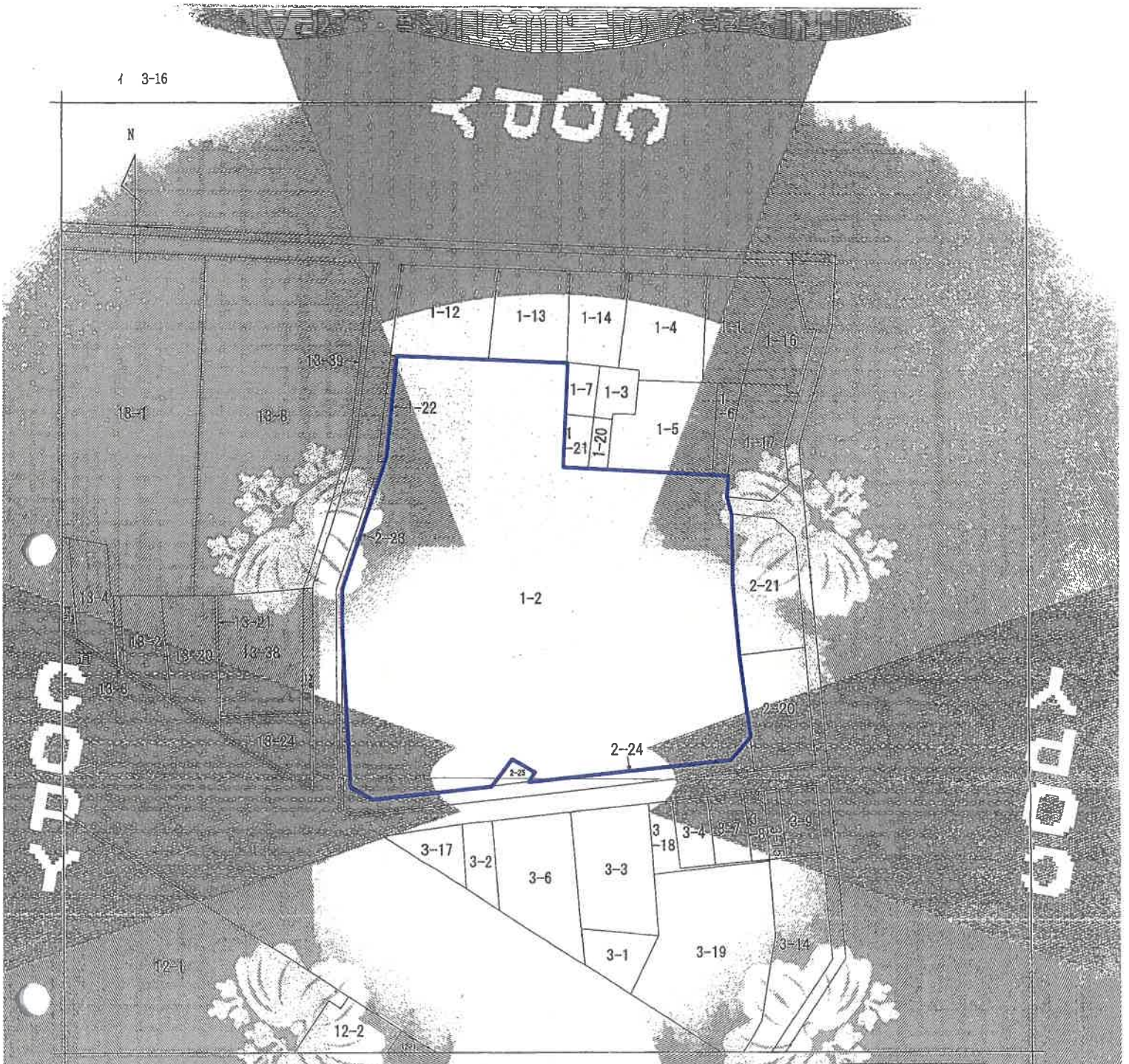
以　上

令和 8 年 10 月 15 日
評価人　不動産鑑定士
菱　村　　寛



1：5,000 相当
地図使用承認(C)マップル第8-028号

地図上の1センチは 約 50 メートル



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図番を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を表現した図面です。

請求部分	所在	練馬区豊玉北六丁目				地番	1番2		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は測地系の別		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		作成年月日(原図)				備考			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局練馬出張所管轄)

令和8年7月17日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

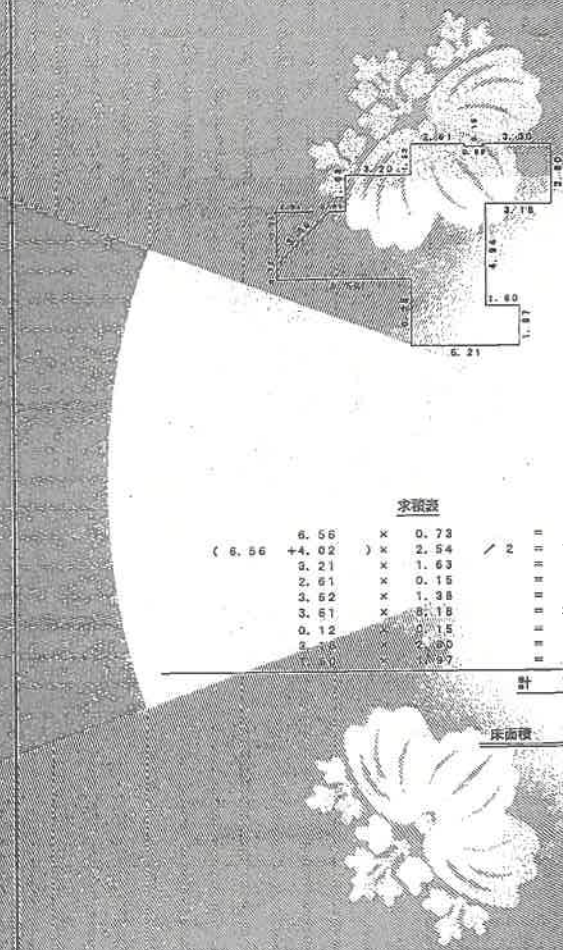
登記年月日：平成13年3月1日

これは図面に記録されている内容を証明した書面を表わす。
（東京法務局練馬出張所管轄）
令和8年7月17日　大阪法務局北出張所
登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号	豊玉北六丁目 1番2の 1709
建物の所在	練馬区豊玉北六丁目1番地2





求積表

6.56	×	0.73		=	4.7888
(6.56 +4.02	) ×	2.54	／2	=	13.43660
3.21	×	1.63		=	5.2323
2.61	×	0.15		=	0.3915
3.52	×	1.38		=	4.9956
3.61	×	8.18		=	29.5298
0.12	×	0.15		=	0.0180
3.18	×	2.80		=	8.9040
1.60	×	1.97		=	3.1520
				計	70.44860

床面積　70.44 ㎡

建物の存する部分　17 階

平成 拾参年参月壱日

137389

作製者	埼玉 [redacted] 作製	縮尺	1/250	申請人	鹿島建設株式会社 代表取 [redacted] 縮尺 1/500

請求番号：19-3